

Politieke Markt

Vergadering van 14 december 2021
Beleid en Uitvoering - Samenleving en
Ontwikkeling

Herontwikkeling Steenwijkerdiep

Auteur

Henk Kloosterman

Overlegd met

Rene Sturre, Sjoerd Hamstra, Roelof Kuiper en Jan K. de Vries

Portefeuillehouder

B. Harmsma

Andere betrokken portefeuillehouders

M. Scheringa

Samenvatting

De afgelopen periode hebben we met alle partijen – inwoners, ondernemers, belangenverenigingen – veel overleg gevoerd over de herinrichting van het Gedempte Steenwijkerdiep. Een groot project waarbij we het gebied een fikse kwaliteitsimpuls geven en daardoor verbinden met de stad en het omliggende landschap. Inmiddels ligt er een inrichtingsschets die breed is gedeeld met alle betrokkenen. Nu is de tijd rijp om daadwerkelijk zichtbaar aan de slag te gaan. Dat doen we gefaseerd.

In de eerste fase beginnen we met de aanpak van de kop van het Steenwijkerdiep die we zien als dé entree naar de historische binnenstad vanaf het water. Dat maken we meer zichtbaar. In het verlengde daarvan willen we ook de uitstraling van het Balkengat (het gebied rond de passantenhaven) verbeteren en aantrekkelijk maken voor bewoners en bezoekers. Voor deze eerste fase vragen we uw raad om krediet beschikbaar te stellen. Hiermee kan in 2022 de schop in de grond en zetten we de eerste stap in de herinrichting van het gebied.

In de tussentijd werken we verder aan het bestemmingsplan voor het Gedempte Steenwijkerdiep. Zodra deze procedure is afgerond kunnen we verder met de tweede fase: de bouw van nieuwe supermarkten voor Lidl en Aldi. Ook maakt het bestemmingsplan de uitbreiding van Jumbo mogelijk. In de derde fase gaan we vervolgens aan de slag met de inrichting van de openbare ruimte. Voor deze tweede en derde fase komen we met een concreet voorstel bij uw raad terug.

Beschrijving

Inleiding

Op 29 juni 2021 zonden wij u een informatienota over de stand van zaken met betrekking tot de herontwikkeling van het Gedempte Steenwijkerdiep en zegden u toe een integraal voorstel ter besluitvorming voor te leggen waarbij ook de financiële consequenties inzichtelijk zouden worden gemaakt.

In het onderhavige voorstel informeren wij u nader over de stand van zaken en gaan we dieper in op de diverse aspecten van de herontwikkeling van het Gedempte Steenwijkerdiep. De herontwikkeling van het Steenwijkerdiep sluit aan op en vormt een integraal onderdeel van de ambities die we hebben benoemd in de Investeringsagenda Steenwijk. Er zijn koppelkansen met de aanpak van het station en

ontwikkelingen in het centrum van Steenwijk. Het Gedempte Steenwijkerdiep vormt de verbinding met de stad en het omliggende landschap.

Inrichtingsschets Gedempte Steenwijkerdiep

In het "Ambitiedocument Herinrichting Gedempte Steenwijkerdiep – Tukseweg" hebben we de ambities voor de inrichting vastgelegd. Inspelend op de klimaatveranderingen is een klimaatadaptief inrichtingsplan ontwikkeld met extra aandacht voor aspecten als biodiversiteit, het voorkomen van verdroging en hittestress. In de door buro MA.AN opgestelde inrichtingsschetsen is een balans gezocht tussen de noodzaak tot het realiseren van 410 parkeerplaatsen en de wens voor een prettig verblijfsklimaat. Zie bijlage (er zijn 2 varianten opgesteld: een keus voor één der varianten is op dit moment nog niet gemaakt)

We hebben de inrichtingsschets op 8 juli 2021 gepresenteerd aan vertegenwoordigers van de wijkvereniging Steenwijk Noord, Stichting Vestingstad, Gehandicaptenraad en Veilig Verkeer Nederland. Op 1 september 2021 is de inrichtingsschets toegelicht tijdens een bijeenkomst van de ondernemers van het Steenwijkerdiep.

Vanwege corona was het organiseren van een brede inloopbijeenkomst niet mogelijk. Voor de direct aanwonenden is op 7 oktober 2021 een inloopbijeenkomst in het gemeentehuis gehouden waarvan 25 personen gebruik hebben gemaakt. Voor de overige belangstellenden zijn de inrichtingsschetsen op de gemeentelijke website geplaatst en kon men door het sturen van een mail een reactie geven op de schetsen.

Omdat de inrichting van het openbaar gebied niet eerder kan worden uitgevoerd dan na het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure en de bouw van de supermarkten is er nog voldoende tijd om het inrichtingsplan, mede naar aanleiding van de ontvangen reacties, verder uit te werken en optimaliseren. De gepresenteerde schetsen zijn dan ook geen "definitief" ontwerp, maar geven vooral inzicht in de ambities die we hebben voor dit gebied.

Vooruitlopend op de inrichtingsplannen heeft Woonconcept de woningen aan de Gedempte Turfhaven al gesloopt. Tijdens de sloop is door de Historische Vereniging onderzoek gedaan. De grond zal binnenkort in eigendom worden overgedragen aan de gemeente.

Een belangrijk onderdeel van het inrichtingsplan vormt de aanpak van de kop van het Steenwijkerdiep: daar waar het water overgaat in verharding. Dit deel van het plangebied kan afzonderlijk van de rest van het gebied worden aangepakt omdat voor de herinrichting het bestemmingsplan niet hoeft te worden gewijzigd. Daarmee wordt een eerste stap gezet in de herontwikkeling van het Gedempte Steenwijkerdiep en een aanzet tot een betere verbinding met park Ramswoerthe.

Balkengat

In het verlengde van de aanpak van dit deel van het plangebied wordt in 2022, als onderdeel van de investeringsagenda Steenwijk, ook voor het gebied rond de passantenhaven (bij de entree van het Steenwijkerdiep) een inrichtingsplan gemaakt en uitgevoerd. Dit gebied biedt een desolate aanblik en is verrommeld. Door het gebied opnieuw in te richten en groen toe te voegen vergroten we de kwaliteit en uitstraling van het gebied en vormt het een aantrekkelijke woonomgeving en uitnodigende entree voor bezoekers.

Bestemmingsplan Gedempte Steenwijkerdiep

Om de ontwikkelingen op het Gedempte Steenwijkerdiep mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden gewijzigd. Het bestemmingsplan maakt de bouw van nieuwe supermarkten

voor Lidl en Aldi alsmede een uitbreiding van de Jumbo mogelijk. Het openbaar gebied (inclusief de Tukseweg) maakt geen deel uit van de bestemmingsplanprocedure omdat voor de herinrichting van het openbaar gebied (grotendeels) gebruik wordt gemaakt van de huidige bestemming. Dit geldt niet voor een deel van de Gedempte Turfhaven waar tot voor kort twee woningen stonden, de nog aanwezige garageboxen en het aangelegde parkeerterrein. De bestemming van het perceel van het voormalige Welkoopland wijzigt niet omdat deze locatie geen onderdeel vormt van de ontwikkelingen. De verwachting is dat het ontwerpbestemmingsplan voor het eind van het jaar in procedure kan worden gebracht.

Voor de bouw van de sociale huurappartementen op de locatie Gouden Engel wordt een separate bestemmingsplanprocedure gevolgd.

Welkoopland

Nadat de rechtbank Zwolle op 24 maart 2021 uitspraak heeft gedaan in de procedure met FNS Vastgoed III B.V. en de gemeente op alle fronten in het gelijk heeft gesteld, besloot FNS (i.c. W. Klaver) om hoger beroep in te stellen. Op dit moment is nog niet bekend wanneer het Gerechtshof uitspraak doet.

Op 1 december 2020 is een last onder bestuursdwang opgelegd. Aanleiding was de constatering dat het land zich in een zodanig bouwvallige staat bevond dat er sprake was van onmiddellijk gevaar voor het instorten van gevels en daken en voor vallen en/of wegwaaien van bouwdelen. De opgelegde last had betrekking op het uitvoeren van een aantal maatregelen om deze risico's te voorkomen. De eigenaar heeft deze maatregelen genomen. Daarnaast is na een asbestinventarisatie een hoeveelheid asbest verwijderd.

Omdat de technische staat voortdurend achteruit gaat, blijven we door middel van periodieke inspecties controleren of er al dan niet opnieuw een risicovolle situatie ontstaat. Mocht dat het geval zijn dan zullen wij wederom, op soortgelijke wijze als in december 2020, handhavend optreden.

Voorstel

Het gewenste resultaat is driedig:

1. Informeren van de raad over de huidige stand van zaken.
2. Het beschikbaar stellen van een krediet voor het uitvoeren van de voorbereidende werkzaamheden en uitvoering van de inrichtingswerkzaamheden aan de kop van het Steenwijkerdiep en het gebied rondom het Balkengat.
3. Inzicht verschaffen in de financiële gevolgen van de toekomstige ontwikkelingen.

Argumenten

Inrichting openbaar gebied

We staan voor de opgave om de ruimtelijke kwaliteit en de uitstraling van het plangebied fors te verbeteren en te verbinden met de binnenstad en het park Rams Woerthe. De 'kop' van het Steenwijkerdiep zien we hierbij als dé entree voor de historische binnenstad vanaf het water. Het Steenwijkerdiep (het water) zelf willen we ook meer benutten. Het leent zich uitstekend voor een te realiseren vaarverbinding naar het Nationaal park Weerribben Wieden.

Vooruitlopend op het planproces voor de herontwikkeling van het Gedempte Steenwijkerdiep zijn er onderdelen binnen het plangebied waar we nu reeds een aanvang mee willen maken. Het betreft de kop van het Gedempte Steenwijkerdiep, de relatie met het Steenwijkerdiep (het water) en het gebied rond het Balkengat (haven). Deze projecten zijn benoemd als eerste fase in de strategische

investeringsagenda Steenwijk, waar het college van B&W op 29 juni 2021 mee heeft ingestemd. Deze strategische investeringsagenda kent een meerjarige opzet, wil inspireren en is gericht op samenwerking aan de ontwikkeling van de stad Steenwijk. Kwalitatief hoogwaardig, identiteitsversterkend en passend bij het profiel van de stad waarbij nieuwe doelen op het gebied van klimaatadaptatie en biodiversiteit steeds meer aandacht krijgen. Op grond van deze investeringsagenda hebben we de provincie Overijssel een bijdrage van 50% van de investeringskosten gevraagd waarbij de provincie in afwachting van nadere concretisering van de voorstellen dit inmiddels heeft toegezegd.

De inrichting van het openbaar gebied (waaronder de verbinding met de binnenstad, verplaatsen van de entree van park Ramswoerthe, de herinrichting van de Tukseweg een kruispunt Woldpoort, verplaatsing van de rijbaan Gedempte Turfhaven) is als fase 3 opgenomen in de strategische investeringsagenda Steenwijk omdat uitvoering van deze werkzaamheden vooralsnog niet plaatsvindt. Te zijner tijd zal op basis van een geactualiseerd plan en kostenraming de provincie wederom om een bijdrage van maximaal 50% in de investeringskosten worden gevraagd.

Kanttekeningen en risico's

Bestemmingsplan

De verwachting is dat er bezwaren zullen worden ingediend tegen het bestemmingsplan waardoor een rechtsgang naar de Raad van State onvermijdelijk is. Een dergelijke procedure heeft mogelijk een doorlooptijd van een jaar. De verwachting is daarom dat niet voor 2023 kan worden gestart met de voorbereidende werkzaamheden (sloop en sanering) alvorens te kunnen starten met de bouwwerkzaamheden. Inrichting van het openbaar gebied is voorzien in 2024.

Het bestemmingsplan is gericht op de uitbreiding en verplaatsing van de supermarkten. Er wordt geen rekening gehouden met de bouw van appartementen boven de Jumbo en Aldi. Naast een verdere verzwaring van de parkeerdruk betekent het extra bouwkundige aanpassingen (meer en zwaardere kolommen in de winkel, toevoeging van een extra entree en stijgpunten en bergingen). Daarnaast is een belangrijk deel van het dakoppervlak benodigd voor het installeren van zonnepanelen in het kader van duurzaamheid.

Inrichting openbaar gebied

De inrichting van het openbaar gebied vindt gefaseerd plaats en is afhankelijk van de voortgang van de bouw van de supermarkten. Vooruitlopend op de bouw moet ter hoogte van de Gedempte Turfhaven de ondergrondse infra worden aangepast. Een uitzondering vormt de herinrichting van de kop van het Steenwijkerdiep en het gebied rond het Balkengat als eerste fase van de strategische investeringsagenda Steenwijk.

Tukseweg

De verplaatsing en uitbreiding van de supermarkten resulteert in een toename van het aantal verkeersbewegingen. De effecten hiervan zijn door Roelofs Advies en Ontwerp in beeld gebracht en beoordeeld. Op basis van de uitkomsten is een advies opgesteld dat is vertaald in een schetsontwerp. De verkeerskundige analyses vormen een onderdeel van de toelichting van het gewijzigde bestemmingsplan

Het schetsontwerp van Roelofs is door MA.AN als basis gebruikt voor de inrichtingsschetsen. Belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de huidige situatie zijn een aanpassing van het kruispunt Woldpoort, toepassing van overrijdbare "minirotondes" bij de parkeerterreinen bij Aldi en Lidl en de entree via het Steenwijkerdiep. Voor de bereikbaarheid van het Gedempte Steenwijkerdiep en de doorstroming op de Tukseweg wordt de entree bij 't Veerhuys zowel een in- als uitrit. De toegang over het parkeerterrein voor de Aldi is enkel een inrit.

De Tukseweg is een belangrijke toegangsweg naar het centrum van Steenwijk, maar wordt tevens veelvuldig gebruikt als doorgaande weg van en naar Tuk. Mede door een versmalling ter hoogte van de bebouwing wordt de Tukseweg door fietsers als gevaarlijk ervaren.

Wijkvereniging Steenwijk Noord heeft haar zorgen over de verkeersveiligheid nadrukkelijk kenbaar gemaakt. Naast de veiligheid voor fietsers en voetgangers is de doorstroming op het kruispunt Woldpoort een belangrijk aandachtspunt. Deze aspecten vragen bij de verdere uitwerking van de plannen nog de nodige aandacht (eventueel aanvullend onderzoek) en afstemming. Mogelijk leidt dit ook nog tot aanpassingen in het ontwerp.

Duurzaamheid en social return

In de ontwikkelingen van de supermarktorganisaties is aandacht voor het aspect duurzaamheid. De inrichting van het openbaar gebied is klimaatadaptief en duurzaam. Het aspect social return zal bij de aanbesteding van de werkzaamheden worden ingevuld.

Financiële toelichting

De herontwikkeling van het Gedempte Steenwijkerdiep is een langjarig traject waarbij over een periode van meerdere jaren moet worden geïnvesteerd.

Korte termijn

Om de herontwikkeling van het Gedempte Steenwijkerdiep de komende periode verder vorm te kunnen geven, verzoeken wij u wel een krediet beschikbaar te stellen. In onderstaand overzicht hebben we de kosten die we tot en met 2022 verwachten, opgenomen. Daarbij is een onderscheid gemaakt naar incidentele kosten, te activeren kosten en netto investeringen waarop we gedurende 20 jaar afschrijven.

Overzicht kosten t/m 2022	
Opstellen bestemmingsplan /	€ 130.000
diverse onderzoeken	
Schetsontwerp openbare ruimte	€ 35.000
Calculaties	€ 30.000
Overige plankosten	€ 20.000
Sloop en sanering (Ged. Turfhaven)	€ 30.000
Onvoorzien / indexaties	€ 50.000
Totaal incidentele kosten	€ 295.000
Aankoop locatie	€ 100.000
Te activeren kosten, 1% rente, geen afschrijving	€ 100.000
Herinrichting kop Steenwijkerdiep	€ 829.000
Herinrichting Balkengat	€ 150.000
Bruto Investerings	€ 979.000
Bijdrage Provincie	€ 489.500-
Netto investering, rente en afschrijving 20 jaar	€ 489.500

In het verleden zijn er twee kredieten in de begroting opgenomen. In 2013 een krediet van € 2.000.000 (waarvan € 160.000 voorbereidingskosten was vrijgegeven) voor de inrichting van het openbaar gebied. Het restant van € 1.840.000 moet formeel nog worden vrijgegeven. De afgelopen jaren zijn er al wel kosten (tot 2018 kosten van het prestatiecontract, diverse externe adviseurs en in 2017 de aanleg van het parkeerterrein Gedempte Turfhaven) op dit budget geboekt. Per 1 oktober

2021 resteert een bedrag van €- 1.775.000. Daar naast in 2015 een krediet van € 575.000 voor de aankoop en sloop van panden Gedempte Turfhaven. Hiervan resteert per 1 oktober 2021 nog € 280.000.

Van het voor de incidentele kosten benodigde bedrag van € 295.000 is in de periode tot 1 oktober al € 125.000 geboekt. Een bedrag van € 170.000 zal dus nog moeten worden betaald en komt ten laste van de eenmalige kosten. Omdat er voor de dekking van deze kosten nog een bedrag van € 280.000 beschikbaar is resteert er na aftrek nog een bedrag van € 110.000.

Door de aankoop van een stuk grond van € 100.000 ontstaan structurele rentelasten waar geen rekening mee is gehouden. De structurele rentelasten van € 1.000 zullen worden verwerkt bij de eerstvolgende perspectiefnota.

Voor de kosten van de herinrichting van € 979.000 zal een gedeelte van € 489.500 worden gedekt uit een provinciale subsidie. Het restant van € 489.500 moet worden gedekt door een vrijgave van de stelpost voor het budget realisatie Steenwijkerdiep. Nadat u dit bedrag beschikbaar heeft gesteld, resteert van dit krediet nog een bedrag van € 1.285.500 (€ 1.775.000 – € 489.500)

Doorkijk lange termijn

Zoals gesteld: de kosten vanaf 2023 berusten op aannames en zijn allerminst "hard". Onderstaand overzicht is derhalve **slechts een indicatie** van de kosten die we vanaf 2023 nog denken nodig te hebben om de plannen uit te kunnen voeren.

Overzicht kosten vanaf 2023	
Vorbereidingskosten	€ 90.000
Uitvoeringskosten	€ 3.827.500
Sloop en sanering	€ 195.000
Onvoorzien / indexatie	€ 150.000
Totaal kosten	€ 4.262.500
Saldo aan- en verkopen	€ 457.000 -/-
Te ontvangen exploitatiebijdrage	€ 447.000 -/-
	€ 3.358.500
Subsidie provincie (50% inrichtingskosten Stw. Diep)	€ 1.324.500
Restant budget structurele lasten	€ 1.285.500 -/-
Restant budget eenmalige lasten	€ 110.000 -/-
Te zijner tijd benodigd aanvullend budget	€ 638.500

De uitvoeringskosten betreffen o.a. de inrichting van het Gedempte Steenwijkerdiep, de herinrichting Tukseweg en aanpassing van het kruispunt bij Woldpoort en de herinrichting van de Gedempte Turfhaven (deel achter Jumbo). De aanleg van de parkeerplaatsen nabij Lidl en Aldi is voor rekening van deze partijen. Contractueel is overeengekomen dat voor deze parkeerplaatsen hetzelfde parkeerregime van toepassing is als voor de parkeerplaatsen op het Gedempte Steenwijkerdiep en de parkeerplaatsen onder en nabij Prinsenhoven (i.c. blauwe zone). Wijziging van het parkeerregime kan enkel in overleg met alle betrokken partijen.

Met de diverse deelnemende partijen in de ontwikkeling zijn contracten gesloten waaruit ook financiële verplichtingen vloeien. Uitgangspunt is dat gemeente als een (tijdelijke) groundbank fungeert en de te ontwikkelen percelen bouwrijp levert aan de supermarktorganisaties. Dit betekent dat de gemeente verantwoordelijk is voor sloop en saneringswerkzaamheden. De transacties en

werkzaamheden worden uitgevoerd op het moment dat er sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan. Hierop is voor de woningen aan de Gedempte Turfhaven een uitzondering gemaakt. De woningen zijn inmiddels gesloopt en de ondergrond (in de toekomst onderdeel van het openbaar gebied) wordt dit jaar al in eigendom aan de gemeente overgedragen.

We verwachten dat we eind 2022 / begin 2023 meer zicht hebben op de voortgang van de planontwikkeling (mogelijk is dan het bestemmingsplan onherroepelijk en is de juridisch procedure met FNS Vastgoed III BV beëindigd) en kunnen we het kostenverloop vanaf 2023 vanaf dat moment beter inschatten. Dan kunnen ook de kosten voor de sloop, sanering en inrichting van het openbaar gebied (in bovenstaand overzicht gebaseerd op ramingen) beter worden geraamd. Vanwege die onduidelijkheid vragen wij u op dit moment nog niet voor deze kosten krediet beschikbaar te stellen. Afhankelijk van de voortgang zullen wij u dat te zijner tijd vragen.

Uitvoering en planning

Streven is dat voor het eind van het jaar het ontwerpbestemmingsplan in procedure worden gebracht. Tijdens de termijn van de ter inzagelegging organiseren we een inloopbijeenkomst waarbij naast een presentatie van het bestemmingsplan de supermarktorganisaties tevens de gelegenheid bieden om hun plannen te presenteren.

Omdat voor de herinrichting van de kop van het Steenwijkerdiep het bestemmingsplan niet hoeft te worden herzien, kunnen deze werkzaamheden al in 2022 worden uitgevoerd.

Is het besluit openbaar?

Ja

Besluit

Het college legt het volgende voor aan de gemeenteraad:

Beslispunt 1

kennis te nemen van de huidige stand van zaken met betrekking tot de ontwikkeling van het Gedempte Steenwijkerdiep;

Beslispunt 2

voor de aankoop van grond een krediet van € 100.000 beschikbaar te stellen en de structurele lasten te verwerken in de eerstvolgende Perspectiefnota;

Beslispunt 3

voor de herinrichting kop Steenwijkerdiep en Balkengat een krediet beschikbaar te stellen van € 979.000 waarvan € 489.500 wordt gedekt door een bijdrage van de Provincie en de overige € 489.500 wordt gedekt door het vrijgeven van de stelpost voor realisatie Steenwijkerdiep;

Beslispunt 4

de voorbereidingskosten van € 65.000 te dekken door het vrijgeven van de stelpost voor realisatie Steenwijkerdiep.